

اما و اگرهای حقوقی دعوای خلع ید



خلع ید به لحاظ حقوقی عنوان دعوایی است که مالک یک مال غیرمنقول (خانه، مغازه، زمین) به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند و از دادگاه (امروزه شورای حل اختلاف) می‌خواهد که به روند تصرف غیرمجاز متصرف پایان بخشیده و ملک وی را از تصرف او خارج کرده و تحویل او بدهند.

خلع ید به لحاظ حقوقی عنوان دعوایی است که مالک یک مال غیرمنقول (خانه، مغازه، زمین) به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند و از دادگاه (امروزه شورای حل اختلاف) می‌خواهد که به روند تصرف غیرمجاز متصرف پایان بخشیده و ملک وی را از تصرف او خارج کرده و تحویل او بدهند.

به گزارش «تابناک» وقتی فردی مال دیگری را بدون داشتن حق، تصرف کند، مالک مال غیرمنقول مثل صاحب یک دستگاه آپارتمان یا یک قطعه زمین طبق قانون می‌تواند از دادگاه تقاضای خلع ید کند و کسی که مال دیگری را بدون داشتن حق، تصرف کرده، مکلف به تحویل مال به صاحب آن است.

اگر این مال به نحوی تلف شده باشد، مکلف به پرداخت قیمت یا مثل آن خواهد بود؛ بنابراین دعوای خلع ید در خصوص اموال غیرمنقول به وجود می‌آید.

اصلی در قانون وجود دارد که به صاحب مال حق می‌دهد اگر آن مال نزد هر کسی بود به او مراجعه کند که به آن، اصل تعقیب می‌گویند؛ بنابراین برای این که صاحب مال بتواند مال خود را از ید متصرف خارج کند، باید دعوای خلع ید را مطرح کند.

اصل بر این است که دعوا در محل اقامت خوانده مطرح شود، ولی مطابق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی در دعوای مربوط به اموال غیرمنقول خواهان باید به دادگاهی که مال غیرمنقول در آن حوزه است، مراجعه کند.

مثلاً در صورتی که آپارتمانی در کرج واقع شده باشد، اگرچه خوانده مقیم کرج نباشد دعوای خلع ید باید در دادگستری کرج مطرح شود، چون آپارتمان در کرج واقع شده است.

بدیهی است با توجه به این که قابلیت تجدیدنظرخواهی رأی صادره بر اساس تقویم خواسته تعیین می‌شود، دعوا از حیث معیار صلاحیت و قابلیت تجدیدنظرخواهی همان است که خواهان در دادخواست خود به عنوان تقویم خواسته معین کرده است و اگر خواهان خواسته خود را کمتر از سه میلیون ریال تقویم کند، رأی صادره قطعی و غیرقابل تجدیدنظر خواهد بود.

خواهان باید بداند که دعوای خلع ید یک دعوای مالی است و مثلاً اگر کسی تقاضای خلع ید آپارتمانی را بکند، باید آن را تقویم کند و تعیین قیمت آن بر عهده خود خواهان است. مثلاً هنگام تنظیم دادخواست در خواسته می‌نویسد: «خلع ید از یک دستگاه آپارتمان مَقُوم (قیمت شده) به مبلغ ۵۰ میلیون تومان» اگرچه آپارتمان ممکن است واقعاً ۵۰۰ میلیون تومان قیمت داشته باشد، ولی قانونگذار تقویم را بر عهده خواهان گذاشته است.

به دلیل این که در دعوای خلع ید باید دادخواست تنظیم شود، نیاز به هزینه های دادرسی و مراحل دادرسی خواهد بود.

تمبر دعوای خلع ید یعنی هزینه دادرسی، ارتباطی به تقویم ندارد بلکه هزینه تمبر بر اساس ارزش منطقه ای که دفاتر دادگاه ها معین می‌کنند، دریافت می‌شود. وی ادامه داد: در زمان تقویم دادخواست باید خواهان پرونده، دلایلی مبنی بر این که مال خواسته شده مثلاً آپارتمان به وی تعلق دارد را پیوست دادخواست خود کند. چون در دعوای خلع ید خواهان باید ثابت کند که مالک مال است و در مورد مالکیت باید توجه کرد که آیا مال خواسته شده سابقه ثبتی دارد یا خیر؟ چون اگر ملک ثبت شده باشد خواهان باید دلیلی ارایه دهد که ملک به نام وی است یا اینکه رسماً به وی انتقال داده شده است.

در نتیجه، اگر کسی با سند عادی و به اصلاح با قولنامه ملک ثبت شده را خریداری کند، نمی‌تواند به استناد این قولنامه از دادگاه تقاضای خلع ید کند؛ حتی اگر اصالت سند عادی محرز باشد، زیرا مطابق قانون، از جمله ماده ۲۲ قانون ثبت، از نظر دولت، مالک ملک ثبتی کسی است که ملک یا به نام او ثبت شده است یا این که رسماً به وی انتقال داده شده

باشد. از این رو، اگر خواهان سند عادی داشته باشد باید الزام فروشنده یا مالک رسمی به تنظیم سند رسمی را بخواهد و سپس تقاضای خلع ید کند.

بعد از اثبات مالکیت دومین مطلبی که خواهان باید در دعوای خلع ید ثابت کند، این است که ملک بدون داشتن حق در تصرف خوانده (متصرف) است بنابراین اگر متصرف با یکی از راه های قانونی متصرف ملک شده باشد، نمی توان خلع ید وی را خواست، چون در دعوای خلع ید باید تصرفات خوانده بدون حق باشد.

نتیجه این می شود که در دعوای خلع ید، زمانی خواهان می تواند در دادگاه اقامه دعوا کند که دلایلی مبنی بر مالکیت خود و بدون حق بودن تصرف خوانده داشته باشد. درواقع، باید بتواند اثبات کند که خودش مالک است و تصرفات خوانده غیرقانونی است.

اگر ملکی فاقد سند رسمی بوده و سابقه ثبتی نداشته باشد، خواهان باید با ارایه دلایل، مالکیت خود را ثابت کند. مثلاً می تواند به شهادت شهود استناد کند، از دادگاه تقاضای تحقیق محلی کند یا به دادگاه سند عادی (قولنامه) ارایه دهد. در ضمن اگر در دعوای خلع ید به هنگام تقویم (قیمت گذاری) مال، میزان تقویم در حد صلاحیت شورای حل اختلاف باشد، خواهان باید به شورای حل اختلاف مراجعه کند.